

- Teil C -

Gemeinde Kleinaitingen
Landkreis Augsburg



Bebauungsplan Nr. 9
„Gewerbegebiet östlich des Unteren Griesweges“

- ENTWURF-

BEGRÜNDUNG

mit Umweltbericht

vom 10.11.2021

Fassung vom:
16.07.2025

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

1.	Beschreibung des Plangebietes	4
1.1	Lage und Geltungsbereich	4
1.2	Größe.....	4
1.3	Topographie und Vegetation.....	4
1.4	Geologie und Hydrologie.....	5
1.5	Umliegende Strukturen und Nutzungen	5
2.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
2.1	Regionalplanung	5
2.2	Darstellung im Flächennutzungsplan	6
2.3	Planungsrechtliche Situation.....	6
2.4	Eigentumsverhältnisse	7
2.5	Immissions- und Denkmalschutz.....	7
3.	Anlass der Planung	8
4.	Ziele der Planung	8
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	9
4.3	Begründung weiterer Festsetzungen	10
4.4	Grünordnung.....	11
4.5	Immissionsschutz.....	11
4.6	Verkehrliche Erschließung	12
5.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	13
6.	Abstimmung mit Nachbargemeinden	13
7.	Ver- und Entsorgung.....	13
7.1	Wasserversorgung, Abwasserentsorgung	13
7.2	Niederschlagswasserentsorgung	14
7.3	Energieversorgung.....	16
7.4	Fernmeldeanlagen	17
7.5	Abfallbeseitigung.....	17
8.	Umweltbericht.....	17
8.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung	18
8.2	Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung.....	18
8.3	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen .	18
8.4	Beschreibung und Bewertung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens	24
8.5	Kumulative Auswirkungen und Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind	26

8.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	26
8.7	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	27
8.7.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf einzelne Schutzgüter	27
8.7.2	Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich).....	27
8.8	Artenschutzrechtliche Beurteilung.....	29
8.9	Planungsalternativen.....	30
8.10	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	30
8.11	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	31
8.12	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	31
9.	Denkmalschutz	32
10.	Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche .	33
11.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	33
12.	Städtebauliche Statistik	35
13.	In-Kraft-Treten	35

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet östlich des Unteren Griesweges“ der Gemeinde Kleinaitingen in der Fassung vom 16.07.2025 (Entwurf).

Verfasser: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

1. Beschreibung des Plangebietes

1.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich östlich der Unteren Griesstraße und nördlich der Ulrichstraße im Nordosten der Ortslage Kleinaitingen. Es umfasst je eine Teilfläche der Grundstücke Flur Nrn. 535 („Untere Griesstraße“), 556/1, 557 und 558, jeweils Gemarkung Kleinaitingen, nördlich der Ulrichstraße und östlich der Unteren Griesstraße.

1.2 Größe

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 3,67 ha. Davon entfallen ca. 2,02 ha auf die gewerblichen Bauflächen, ca. 0,04 ha auf die bestehende öffentliche Verkehrsfläche (Untere Griesstraße), ca. 0,33 ha auf private Grünflächen zum Pflanzterhalt und ca. 1,28 ha auf interne Ausgleichsflächen.

1.3 Topographie und Vegetation

Das überplante Areal liegt auf einem mittleren Höhenniveau von ca. 535 m ü. NN und ist mit Ausnahme des gelagerten Erdaushubes nahezu eben.

Der westliche Teilbereich des Plangebietes umfasst die bestehenden Betriebsflächen des bereits ansässigen Erdbauunternehmens, die weitgehend aufgekieselt bzw. asphaltiert sind. Im nordwestlichen Bereich an der „Unteren Griesstraße“ bestehen derzeit Betriebsgebäude sowie eine Brechanlage.

Der östliche Teilbereich des Plangebietes umfasst die Flächen die größtenteils bereits hergestellten Ausgleichsflächen (Streuobstwiese).

1.4 Geologie und Hydrologie

Das Plangebiet liegt in der Unteren Lech-Wertach-Ebene. Der Untergrund besteht aus glazialen und postglazialen Schottern, die von Löß und Flugsanden überlagert sind.

Für das Plangebiet selbst existieren keine aktuellen Grundwassermessungen. Aus den Erkenntnissen aus den benachbarten Kiesabbauflächen ist im Norden von Kleinaitingen Grundwasser in einer Tiefe von ca. 8 - 10 m zu erwarten. In den für die geplante Bebauung relevanten Tiefen ist demzufolge voraussichtlich nicht mit Grundwasser zu rechnen.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

1.5 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an die Bauflächen angrenzende Nachbarschaft ist geprägt durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen:

- Im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie vereinzelte Kiesabbauflächen,
- im Osten durch bestehende Ausgleichsflächen (Biotope),
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen,
- im Südwesten durch Misch-/Wohnbebauung inkl. innerörtlicher Grünflächen,
- im Westen durch Gewerbeflächen und ein Mischgebiet.

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.1 Regionalplanung

Die Gemeinde Kleinaitingen befindet sich im südlichen Teil des Landkreises Augsburg in der Planungsregion 9 (Augsburg) und liegt gemäß Regionalplan der Region Augsburg im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg.

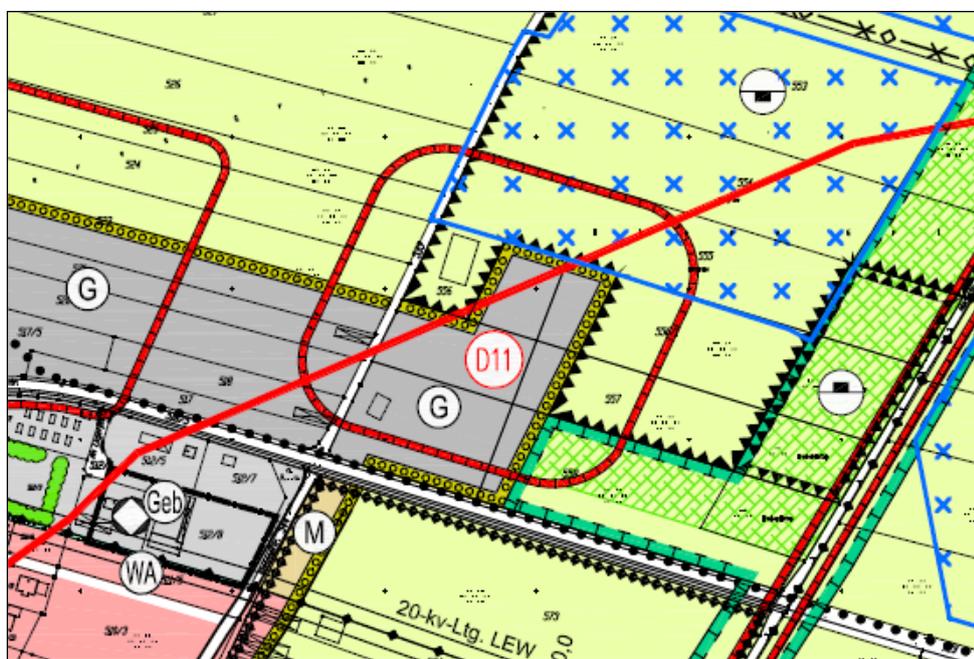
Gemäß Regionalplan sollen im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg in verstärktem Maße die Infrastruktur und die

Struktur der gewerblichen Wirtschaft unter Beachtung der ökologischen Ausgleichsfunktionen ausgebaut werden.

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nach derzeitigem Kenntnisstand grundsätzlich nicht entgegen.

2.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kleinaitingen ist der Großteil des Plangebietes bereits als „Gewerbliche Baufläche (G)“ dargestellt.



Auszug aus dem seit 27.11.2007 festgestellten FNP der Gemeinde Kleinaitingen

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet östlich des Unteren Griesweges“ lässt sich somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kleinaitingen entwickeln.

2.3 Planungsrechtliche Situation

Die überplanten, teilweise bereits baulich genutzten Grundstücke sind planungsrechtlich derzeit als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Das Plangebiet grenzt im Südwesten im Bereich des Kreisverkehrs der Ulrichstraße an den Geltungsbereich des seit 24.04.2007 rechtskräftigen

Bebauungsplanes Nr. 11 „Ostendstraße – nördlicher Teil“. Im Westen grenzt der seit 26.10.2012 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 18 „Nördlich der Ulrichstraße“ an, der im Bereich der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche lediglich geringfügig überplant wird.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Grundstücke des Gewerbegebietes befinden sich in Privateigentum.

Bei den überplanten Straßen- und Wegeflächen handelt es sich um Bestandteile öffentlicher Verkehrsflächen.

2.5 Immissions- und Denkmalschutz

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die von angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen ausgehen, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrübenernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

Das Plangebiet liegt etwa 400 m östlich der Kreisstraße A 16, etwa 550 m westlich der Bundesstraße B 17 sowie nördlich der Ulrichstraße. Die Auswirkungen der von diesen Verkehrswegen ausgehenden Immissionen auf das Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand für die geplanten Nutzungen jedoch nicht erheblich. Da die überplanten Grundstücke ohnehin als Gewerbeflächen ohne besondere Schutzwürdigkeit genutzt werden, sind durch den Verkehrslärm der angrenzenden Straße keine erheblich störenden Einwirkungen auf das Plangebiet zu erwarten. Darüber hinaus sind nach jetzigem Kenntnisstand keine Immissionen mit nachhaltigen Auswirkungen auf die im Plangebiet vorgesehenen gewerblichen Nutzungen bekannt. Weitere Ausführungen zum Immissionsschutz sind der Ziffer 4.5 zu entnehmen.

Das Plangebiet wird teilweise von einem Bodendenkmal berührt. Hierbei handelt es sich um eine Siedlung der jüngeren Latènezeit (D-7-7731-0219). Die Vorgaben und Bestimmungen zum Bodendenkmalschutz sind im Rahmen der Bauausführung entsprechend zu berücksichtigen.

3. Anlass der Planung

Innerhalb des Plangebietes in nördlicher Ortsrandlage der Gemeinde Kleinaitingen wird derzeit auf dem ehemaligen Kiesgrubengelände durch die Familie Weigl ein Erdbauunternehmen betrieben. Um den Fortbestand des Betriebes und die Erweiterung des Geschäftsfeldes zu sichern, beabsichtigt der Betreiber, das Betriebsgelände umzustrukturieren sowie eine Tankanlage und ein Betriebsgebäude zu errichten. Neben einer Maschinenhalle, Lager, Garagen und Werkstatt sollen außerdem Büroräume und eine offene Lagerhalle umgesetzt werden. Die überplanten Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits größtenteils als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen.

Da das Plangebiet im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt, ist zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Nutzung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Zur langfristigen Sicherung der geplanten gewerblichen Nutzung an dem vorgesehenen Standort, zur Gewährleistung der angestrebten städtebaulichen Struktur und Gestaltung, der verkehrlichen sowie der umwelt- und naturschutzfachlichen Anforderungen an diesen Bereich hat die Gemeinde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet östlich des Unteren Griesweges“ beschlossen.

4. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die Entwicklung von gewerblichen Nutzflächen mit Erweiterungsmöglichkeiten für den bereits ansässigen Gewerbebetrieb im Norden der Ortslage Kleinaitingen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 „Gewerbegebiet östlich des Unteren Griesweges“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die langfristige Bestandssicherung des Gewerbegebietes im Norden von Kleinaitingen geschaffen werden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der westliche Teilbereich des Plangebietes ist für eine Nutzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.2023 (BauNVO) vorgesehen.

Im geplanten Gewerbegebiet soll ausschließlich im Bereich GE1 ausnahmsweise maximal eine Wohnung für Betriebsleiter und Aufsichtspersonen etc. mit einer begrenzten Geschossfläche von maximal 200 m² zulässig sein. Mit der Einschränkung der Wohnnutzung auf maximal eine Wohnung und der tatsächlichen Geschossfläche der Wohnung soll der Charakter eines Gewerbegebietes gewahrt und eine zu starke Ausprägung von gemischt genutzten Flächen verhindert werden. Aus diesem Grund ist auch die Errichtung von eigenständigen Wohngebäuden nicht zulässig. Auch im unmittelbar benachbarten, bestehenden Gewerbegebiet „Nördlich der Ulrichstraße“ ist diese Nutzung bereits ausnahmsweise zulässig und wurde auch entsprechend umgesetzt. Die Festsetzungen für die vorliegenden Gewerbeflächen wurden in Anlehnung an das westlich bereits bestehende Gewerbegebiet „Nördlich der Ulrichstraße“ orientiert.

Die Einrichtung von Vergnügungsstätten ist in dem geplanten Gewerbegebiet nicht erwünscht. Diese würden insbesondere in den Nachtstunden zu erheblichen Lärmbelastigungen führen. Die Gemeinde möchte solchen Entwicklungen entgegenwirken, indem die Errichtung der in § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten ausgeschlossen wird. Mit der Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten (Diskotheken, Spielhallen etc.) sollen Konflikte durch insbesondere nächtliche Nutzer vermieden werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Gebäudeoberkante ausreichend bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung auf den gewerblichen Bauflächen orientiert sich dabei an der bestehenden gewerblichen Bebauung westlich des Plangebietes (Gewerbegebiet „Nördlich der Ulrichstraße“).

Die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete festgelegten Orientierungswerte für die Obergrenze der überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ 0,8) werden innerhalb des Plangebietes eingehalten.

Mit den vorgenommenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen die baulichen Strukturen westlich des Plangebietes aufgegriffen und in städtebaulich verträglicher Art und Weise zum nordöstlichen Ortsrand hin abgerundet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch in der Planzeichnung dargestellte Baugrenzen festgesetzt. Um dem bereits ansässigen Gewerbebetrieb ein hohes Maß an Flexibilität bei der Situierung der baulichen Anlagen sowie Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen etc. einzuräumen, werden diese relativ großzügig gefasst. Zudem können mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen die baulichen und sonstigen bereits bestehenden Betriebsstrukturen planungsrechtlich gesichert werden.

Um eine Beeinträchtigung von Verkehrsflächen oder Grünflächen durch zu dicht angrenzende Gebäude ausschließen zu können, werden mit den Baugrenzen zu diesen Flächen entsprechende Abstände eingehalten.

4.3 Begründung weiterer Festsetzungen

Die Höhenbeschränkung der Gebäude und die gestalterischen Festsetzungen (Dachneigung, Fassadengestaltung usw.) sind erforderlich, um eine einheitliche Gestaltung der baulichen Anlagen und damit auch eine optisch geordnete Entwicklung des am nordöstlichen Ortsrand von Kleinaitingen liegenden Gebietes zu gewährleisten.

Die Festsetzungen zu Standorten von Müllcontainern, zu Einfriedungen sowie zu Werbeanlagen sind erforderlich, um Verunstaltungen des Straßen- und Ortsbildes sowie nachteilige Auswirkungen auf umliegende Verkehrswege vermeiden zu können.

Ebenfalls aus ortsgestalterischen Gründen wird die energietechnische und auch fernmeldetechnische Erschließung des Baugebietes ausschließlich über Erdkabel vorgenommen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter werden zudem ausgeschlossen.

Infolge der Lage des Gebietes am nördlichen Ortsrand von Kleinaitingen sind die Festsetzungen zu Gestaltung, Höhenentwicklung, etc. so gewählt, dass einerseits zwar für die späteren Bauwerber grundsätzlich ein hohes Maß an Entscheidungsfreiheit bei der Ausbildung ihres Vorhabens verbleibt, andererseits aber auch eine der Randlage entsprechende Qualität der neuen Bebauung am nordöstlichen Ortsrand von Kleinaitingen gesichert werden kann.

4.4 Grünordnung

Die Festsetzung von Anpflanzungen im Baugebiet dient der Verwirklichung von gestalterischen und landschaftspflegerischen Zielen.

Mit den zu erhaltenden bzw. zu ergänzenden Gehölzstrukturen entlang der Grenzen des Plangebietes werden die bereits bestehenden Bäume und Sträucher wirksam geschützt und durch die planungsrechtliche Sicherung auch langfristig erhalten.

Das Grundgerüst neuer Pflanzungen setzt sich vor allem aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammen.

Die überplanten Grünflächen sollen darüber hinaus nach Möglichkeit auch dazu beitragen, das im Plangebiet anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen.

Zur optischen Aufwertung der Bebauung im Plangebiet sowie aufgrund der zahlreichen Vorteile (Verbesserung des Mikroklimas und der Luftqualität, Wärmedämmung und Energieeinsparung, Bindung von Niederschlagswasser usw.) wird den künftigen Bauherren darüber hinaus empfohlen, Flachdächer und Dächer bis zu 10° Dachneigung mit standortheimischen Gräsern extensiv zu begrünen.

Mit den zwischenzeitlich teilweise bereits hergestellten internen Ausgleichsflächen kann der mit dem geplanten Gewerbegebiet verbundene Eingriff in Natur- und Landschaft ausreichend kompensiert werden.

4.5 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für den Betrieb zur Bauschuttaufbereitung besteht eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung für die Errichtung und den Betrieb einer Brechanlage für Bauschutt auf den Fl. Nr. 556/1 und 557 der Gemarkung Kleinaitingen (Bescheid des Landratsamtes Augsburg vom 05.04.2002, Az. 70.14-171-w/23-99). Mit Schreiben des Landratsamtes Augsburg vom 26.02.2025 (Az.: 51.13-1711-WEI/70-24) wurde bestätigt, dass die Genehmigung der bestehenden Bauschuttrecyclinganlage zurückgegeben wurde. Folglich wird die Brecheranlage stillgelegt. Es befindet sich auf dem Betriebsgelände somit kein eigener oder angemieteter Brecher mehr. In diesem Zuge werden auch die bisher genehmigten Abfallschlüssel nach Abfallverzeichnisverordnung (AVV) und die dazugehörigen Mengen entsprechend angepasst.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 28.05.2025 mit der Auftrags-Nr. 9105.1 / 2025 - FB angefertigt, um für das Gewerbegebietsareal die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Die Ergebnisse wurden in Gestalt von Emissionskontingenten und Zusatzkontingenten nach der DIN 45691:2006-12 in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

Unter Berücksichtigung des Urteils 4 BN 45.18 des BVerG vom 07.03.2019 (hier für GE-Gebiet) ist in diesem Fall eine gebietsübergreifende Gliederung des Bebauungsplanes erforderlich, da wegen der Vorbelastung, der WA-Bebauung sowie der geplanten MI-Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft eine uneingeschränkte Kontingentfläche im Plangebiet selbst nicht realisierbar war. Voraussetzung für eine gebietsübergreifende Gliederung nach § 1 Abs. 4, Satz 1 Nr. 2 oder Satz 2 BauNVO ist, dass im Gemeindegebiet noch mindestens ein Gewerbegebiet vorhanden ist, in dem keine Emissionsbeschränkungen gelten oder ein Teilgebiet mit Emissionskontingenten o.ä. besteht, die jegliche nach § 8 BauNVO gewerbliche Nutzung (Tag und Nacht) ermöglicht. Dies ist in vorliegenden Fall nach Angaben der Gemeinde Kleinaitingen durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 „Nördlich der Kreisstraße A 30“ vom 23.06.2003 sowie in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 19 „BMW Logistikzentrum, ehemaliger Gutshof Kleinaitingen“ vom 14.07.2015 sichergestellt.

Der Gliederung des Gebietes liegt folgende städtebauliche Konzeption zugrunde: Die Kommune möchte mit der vorliegenden Planung nahe den schutzbedürftigen Nutzungen im Süden des Plangebiets Ansiedlungen mit geringerem Flächenanspruch und in aller Regel weniger kritischem Emissionsverhalten realisieren, während großflächige und immissionsschutzrechtlich vermehrt kritischere Nutzungen im zentralen/ abgerückten Bereich vorgesehen sind.

4.6 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird durch die bereits bestehende Zufahrt an der Unteren Griesstraße sichergestellt. Im Zuge der Umsetzung der geplanten Bebauung wird die Untere Griesstraße im derzeitigen Zustand erhalten. Durch den bestehenden Kreisverkehr besteht eine direkte Verbindung nach Westen zu der Kreisstraße A 16 sowie nach Osten zu der Bundesstraße B 17.

Zur rad- und fußläufigen Anbindung wird durch die direkte Anbindung an die bereits bestehenden Fußweg- bzw. Fuß- und Radwegverbindungen an der

Unteren Griesstraße, gefolgt von der Ulrichsstraße und der Ostendstraße gesichert.

Die Stellplätze für die Bewältigung des ruhenden Verkehrs der gewerblichen Nutzungen sind auf den privaten Grundstücksflächen umzusetzen.

5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung trägt der regionalplanerischen und landesplanerischen Zielsetzung zur Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse Rechnung. Mit den geplanten gewerblichen Bauflächen kann der ländliche Raum als eigenständiger, gleichwertiger Lebensraum unter Wahrung seiner Eigenart und gewachsenen Struktur gesichert und gestärkt werden.

6. Abstimmung mit Nachbargemeinden

Unter Berücksichtigung der Lage, der Größe und der Erschließung des Plangebietes, sind unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art auf die städtebauliche Ordnung der angrenzenden Nachbarkommunen nicht zu erwarten.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung sowie die Abwasserbeseitigung werden sichergestellt durch Anschluss an das in den umliegenden Straßen bereits anliegende Versorgungsnetz des örtlichen Versorgungsträgers.

Im Rahmen der Objektplanung ist eine ausreichende

Löschwasserversorgung über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen.

7.2 Niederschlagswasserentsorgung

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung weiterer Bodenversiegelungen und die Erhaltung bzw. Förderung der Versickerungsfähigkeit von Flächen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern. Nichtschädlich verunreinigtes Niederschlagswasser muss daher im Interesse eines vorsorgenden Umweltschutzes im Einklang mit den fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen technischen Regelwerken dem Untergrund zugeführt werden.

Zur Entlastung des Kanalnetzes und zur Förderung der Grundwasserneubildung soll die Niederschlagswasserentsorgung demzufolge zukünftig durch eine Versickerung im Plangebiet erfolgen.

In diesem Zusammenhang soll durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, durch die Ausbildung extensiver Dachbegrünungen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet minimiert werden. Darüber hinaus soll das auf den einzelnen Grundstücken anfallende nicht verschmutzte Niederschlagswasser, unter Berücksichtigung der Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV), unmittelbar vor Ort über die belebt bewachsene Bodenzone in den kiesigen Untergrund versickert werden.

Auf den privaten Grundstücksflächen bietet sich grundsätzlich auch die Möglichkeit zur Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen und der Wiedernutzung des gespeicherten Wassers als Brauchwasser an.

Verschmutztes Niederschlagswasser soll aus Gründen des Gewässerschutzes in entsprechenden Rückhalteeinrichtungen auf den jeweiligen Grundstücken gesammelt sowie zurückgehalten werden und nach Reinigung durch entsprechende Behandlungseinrichtungen ebenfalls versickert und dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden. Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden sowie bei Dachflächen mit stärkerer Verschmutzung.

Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes:

Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwasser sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

Unterirdische Versickerungsanlagen, z.B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig/vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind - sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen - nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln

für das zum schadlosten Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten bzw. entsprechenden Verdachtsflächen ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in nachweislich verunreinigungsfreien Bereichen versickert werden. Alternativ ist die Kontaminationsfreiheit vorher herzustellen und nachzuweisen.

Die Konkretisierung der Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im Rahmen der Bauausführungen in Abstimmung mit den Fachbehörden.

7.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das Leitungsnetz der LEW Verteilnetz GmbH (LVN), das in den umliegenden Straßenzügen bereits anliegt. In diesem Zuge wird auf die am Rand des Geltungsbereichs verlaufende 20-kV-Kabelleitung KT114 der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) hingewiesen. Weiter befinden sich mehrere 1-kV-Kabelleitungen im Geltungsbereich. Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten.

Allgemeiner Hinweise

Bei jeder Annäherung an diese Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten. Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Es ist rechtzeitig mit der LVN-Betriebsstelle Königsbrunn Kontakt aufzunehmen.

Betriebsstelle Königsbrunn

Nibelungenstraße 16

86343 Königsbrunn

Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr Florian Frank

Tel.: 08231-6039-11

E-Mail: florian.frank@lew-verteilnetz.de

Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Planbereich bereits Erdgasleitungen von der Schwaben Netz GmbH betrieben werden, deren Bestand und Betrieb unbedingt zu sichern ist. Zum Schutz der Erdgasleitungen ist auf Wechselwirkung zwischen Baumbepflanzung und Leitung laut Regelwerk (GW 125) zu achten. Aktuelle Bestandspläne können auf der Homepage der Schwaben Netz GmbH unter folgender Adresse angefordert werden: <http://planauskunft.schwaben-netz.de/>.

7.4 Fernmeldeanlagen

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes kann durch Anschluss an das bereits anliegende Netz der Deutschen Telekom sichergestellt werden.

7.5 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle kann über die bestehenden Straßen gewährleistet werden und wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises durchgeführt.

8. Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens, sind im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes, darzulegen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wurde durch die Auswertung

der in diesem Zusammenhang eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen fortgeschrieben.

8.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Mit der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen soll eine sinnvolle Ergänzung und Abrundung der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung im Nordosten von Kleinaitingen sichergestellt werden. Für das Plangebiet ist eine Bebauung mit Gebäudestrukturen vorgesehen, die sich an der bereits in Nachbarschaft vorhandenen gewerblichen und sonstigen Bebauung orientieren. Weitere Ausführungen hierzu sind Pkt. 3 „Anlass der Planung“ und Pkt. 4 „Ziele der Planung“ zu entnehmen.

8.2 Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung

Abgesehen von den ohnehin gültigen und zu beachtenden allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutzgesetze, Wasserrecht etc.) sind für das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand im Fachrecht keine weiteren besonders zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

8.3 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

Auf dem westlichen Teilbereich des Planareals betreibt die Familie Weigl derzeit bereits ein Erdbauunternehmen, welches im Zuge der Planung planungsrechtlich gesichert werden soll. Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde der derzeitige Betrieb in dieser Form weitergeführt werden. Weitere bauliche Maßnahmen wären jedoch nicht möglich.

Nachfolgend wird die Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung dargestellt.

Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Beschreibung:

Eine Vorbelastung für das Schutzgut Mensch besteht bereits durch die Emissionen der derzeit bestehenden Gewerbenutzung im Plangebiet sowie im westlichen Gewerbegebiet.

Wohn- und Erholungsnutzungen sind im Plangebiet derzeit nicht vorhanden, da es sich bereits um gewerblich genutzte Flächen handelt.

Von der unmittelbar südlich verlaufenden Ulrichstraße können verkehrliche Immissionen ausgehen. Darüber hinaus bestehen für das Schutzgut Mensch keine Vorbelastungen, die über das im ländlichen Raum übliche Maß (landwirtschaftliche Nutzung) hinausgehen. Eine Eignung des Areals für die geplante gewerbliche Nutzung liegt demzufolge vor.

Auswirkungen:

Ein unmittelbarer Verlust von Wohnbauflächen ist mit der geplanten gewerblichen Nutzung nicht verbunden. Sie entfaltet auch keine Trennwirkung bezüglich der Wohnfunktion von benachbarten Siedlungsbereichen.

Grundsätzlich sind durch die geplanten Nutzungen zusätzliche Belastungen für die am Ortsrand anschließenden Misch- und Wohngebiete aufgrund verkehrs- und nutzungsbedingter Lärmimmissionen möglich. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse in der Umgebung wurden für die im Plangebiet festgesetzten Bereiche GE 1 und GE 2 in Anlehnung an die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH vom 28.05.2025 unterschiedliche Lärmkontingente vergeben.

Die Auswirkungen der von der Ulrichstraße ausgehenden Immissionen auf das Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand verträglich. Da es sich bei den überplanten Grundstücken vorwiegend um gewerblich genutzte Flächen ohne besondere Schutzwürdigkeit handelt, sind durch den Verkehrslärm der angrenzenden Straßen keine erheblich störenden Einwirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

Denkbare Auswirkungen der Planung sind durch Schadstoffauswirkungen aus dem Betrieb der geplanten gewerblichen Einrichtung sowie durch den damit verbundenen Kraftfahrzeugverkehr möglich. Nachdem diese Kraftfahrzeugbewegungen im Vergleich zu dem bereits vorhandenen Verkehrsaufkommen nur untergeordnet sein werden, wird sich die lufthygienische Situation im Plangebiet und dessen Umfeld durch die Planung nur unwesentlich verändern.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand gewährleistet.

Weitere Ausführungen zum Immissionsschutz sind der Ziffer 4.5 zu entnehmen.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Mensch/Bevölkerung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen.

Infolge der bestehenden gewerblichen Nutzung des Areals und der bereits erfolgten Eingriffe sind im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine relevanten bzw. geschützten Tiervorkommen vorhanden.

Die bestehenden Grünflächen fungieren grundsätzlich für Insekten, Vögel und Kleinsäuger als Nahrungs- und Nisthabitat und werden im Zuge der Planung erhalten. Das Artenspektrum beschränkt sich dabei nach Einschätzung der umliegenden Habitatsstrukturen auf Arten, die sich innerhalb der Siedlungsbereiche etabliert haben und deren Lebensräume somit nicht als gefährdet gelten (z. B. Amseln, Meise, Igel, Feldhase, etc.). Es sind Tierarten, die zumindest in einem Teil ihres Verbreitungsgebietes eine Vielzahl unterschiedlicher Lebensräume besiedeln und eine große Bandbreite verschiedener Umweltfaktoren ertragen können. Zum Erhalt dieser Arten sind in aller Regel keine besonderen Maßnahmen des Artenschutzes erforderlich. Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen nicht vor.

Grundsätzlich sind die Lebensraumqualitäten durch die bisherige gewerbliche Nutzung, die bereits bestehende Bebauung sowie die angrenzenden Gewerbe- und Mischbauflächen zum Großteil bereits nachhaltig gestört.

Das Schutzgut Pflanzen konnte sich aufgrund der bisherigen Nutzung nur eingeschränkt entwickeln. Es sind keine besonders wertvollen oder gesetzlich geschützten Bestände durch die Planung betroffen. Die aus der geplanten Bebauung resultierenden Eingriffe tangieren keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope.

Auswirkungen:

Durch eine teilweise Versiegelung infolge der neu geplanten gewerblichen Nutzung (Gebäude, Verkehrsflächen) ergibt sich eine dauerhafte Versiegelung von überplanten Teilflächen. Durch die auf den gewerblichen Flächen bestehenden Grünflächen und Gehölzstrukturen, insbesondere in den Randbereichen des Plangebietes, sowie die vorgesehenen Pflanzungen (Streuobstwiese) auf den internen Ausgleichsflächen können die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen verringert werden.

Ergebnis:

Aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung und der Erhöhung des Versiegelungsgrades ergeben sich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen,

biologische Vielfalt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Fläche

Beschreibung:

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um das Betriebsgelände eines ansässigen Erdbauunternehmens sowie größtenteils bereits hergestellte Ausgleichsflächen mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 3,67 ha. Es sind keine besonders schützenswerten oder seltenen natürlichen Ressourcen auf der Fläche vorhanden.

Auswirkungen:

Die Umsetzung der Bebauung im Plangebiet bedingt einen quantitativen Flächenverlust durch Überbauung mit neuen Gebäudestrukturen und zusätzlichen Versiegelungen.

Auf Grund der Vorbelastungen sowie der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Ausgleichsfläche hält sich der Eingriff jedoch insgesamt im Rahmen. Die umweltbezogenen qualitativen Auswirkungen auf die übrigen flächenbezogenen Schutzgüter werden bei dem jeweiligen Schutzgut abgehandelt (Boden, Tiere und Pflanzen, etc.).

Ergebnis:

Für das Schutzgut Fläche ergeben sich durch die Flächeninanspruchnahme von bereits gewerblich genutzten Flächen nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Infolge der bisherigen gewerblichen Nutzung (Erdbauunternehmen) und des (ehemaligen) Kiesabbaus ist der Boden im Plangebiet weitestgehend nicht mehr in seiner natürlichen Zusammensetzung vorhanden.

Im Plangebiet werden die Grundstücke Flur-Nrn. 556/1, 557 und 558 der Gemarkung Kleinaitingen aktuell als Altablagerung/Verdachtsfläche unter Kataster-Nr. 77200896 „Verfüllte Kiesgrube Kleinaitingen (Weigl)“ im Altlastenkataster geführt.

Auswirkungen:

Das Schutzgut Boden wird durch eine Erhöhung des Versiegelungsgrades grundsätzlich in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Dadurch gehen Grundwasserneubildungsbereiche verloren. Die Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Bodenversiegelung werden auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt. Andererseits werden insbesondere im Bereich der Ausgleichsflächen Bereiche planungsrechtlich gesichert, wo

künftig eine naturnahe Gestaltung des Bodens möglich und dauerhaft gesichert ist.

Weitere Untersuchungen (Orientierende Untersuchung nach § 2 Abs. 3 BodSchV) sind aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich, zumal bei der Wiederverfüllung ausschließlich unbedenkliches Material (Z 0) verwendet wurde, was bei der Fa. Weigl seit dem Jahr 2003 in Tagebüchern auch entsprechend dokumentiert wurde.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Boden ergeben sich aufgrund der derzeitigen gewerblichen Nutzung und der Erhöhung des Versiegelungsgrades geringe Umweltauswirkungen.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht tangiert. Das Grundwasser steht in ausreichender Tiefe unter dem Gelände, so dass durch Baumaßnahmen nachzeitigem Kenntnisstand nicht in den Grundwasserbereich eingegriffen wird.

Im Plangebiet werden die Grundstücke Flur-Nrn. 556/1, 557 und 558 der Gemarkung Kleinaitingen aktuell als Altablagerung/Verdachtsfläche unter Kataster-Nr. 77200896 „Verfüllte Kiesgrube Kleinaitingen (Weigl)“ im Altlastenkataster geführt.

Auswirkungen:

Durch die gewerbliche Nutzung des Areals erfolgt eine Bodenversiegelung, die eine nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zur Folge hat. Im Zuge der Überbauung der Flächen ist nicht mit einer wesentlichen Verringerung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Eine Beeinträchtigung des Grundwasserstromes und von Oberflächengewässern erfolgt nicht. Durch eine oberflächliche Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers können die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser minimiert werden.

Ergebnis:

Aufgrund der mit dem geplanten Vorhaben verbundenen Versiegelung ergeben sich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Luft / Klima

Beschreibung:

Das Gemeindegebiet befindet sich im Einflussbereich der Lech-Wertach-

Ebene und somit der alpinen Föhnwetterlage. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt zwischen 7° C bis 8° C. Eine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse wurde nicht vorgenommen. Aufgrund seiner Lage ist davon auszugehen, dass die bislang größtenteils unbebaute Fläche in gewissem Maße als Kaltluftentstehungsgebiet wirkt.

Auswirkungen:

Durch die Randlage des Areals, teilweise umgeben von bereits vorhandener baulicher Nutzung, ist diese Funktion im Plangebiet nur von geringer Bedeutung.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Luft/Klima ergeben sich im Zuge der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird bereits bislang durch die gewerbliche Nutzung geprägt, die im Nordwesten und Westen von gewerblich überbauten Grundstücken begrenzt wird.

Auswirkungen:

Mit der geplanten baulichen Entwicklung wird das Erscheinungsbild der bisher gewerblichen genutzten Fläche nur geringfügig verändert. Aufgrund der bestehenden Eingrünung, der gestalterischen Festsetzungen und der Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen kann eine verträgliche Einbindung des Plangebietes am nordöstlichen Ortsrand von Kleinaitingen sichergestellt werden. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch die Realisierung der Bebauung nicht zu befürchten, zumal das Areal bereits weitestgehend von gewerblicher Bebauung begrenzt wird, die das Erscheinungsbild des Ortes nachhaltig prägen. Mit der bestehenden Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenzen in Verbindung mit den auf den angrenzenden Ausgleichsflächen umzusetzenden Maßnahmen kann ein „grüner Abschluss“ der Bebauung am nordöstlichen Ortsrand von Kleinaitingen geschaffen werden.

Ergebnis:

Im Zuge der Planung ergeben sich für das Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Das Plangebiet liegt geringfügig im Bereich des eingetragenen Bodendenkmals (Siedlung der jüngeren Latènezeit, D-7-7731-0219). Weitere Fundstellen im Umfeld dieser Bodendenkmäler sind nicht auszuschließen.

Auswirkungen:

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter und sonstige Sachgüter ist bei Realisierung der geplanten gewerblichen Bebauung nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Durch den baulichen Eingriff ergeben sich im Zuge der Planung für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter keine nachhaltigen Umweltauswirkungen.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst. Es sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass bei der planungsrechtlichen Sicherung und Erweiterung der gewerblichen Nutzung im Vergleich zu der bestehenden gewerblichen Nutzung des Areals aufgrund der Erhöhung des Versiegelungsgrades bei einigen Schutzgütern nachhaltige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

8.4 Beschreibung und Bewertung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens

Baubedingte Auswirkungen

- Im Zuge der Umsetzung der Baumaßnahmen können künftig nicht bebaute bzw. nicht versiegelte Flächen des Plangebietes vorübergehend als Arbeits- oder Lagerflächen für den Baubetrieb in Anspruch genommen werden. Innerhalb dieser Flächen kann es zu Bodenverdichtungen, Fahrschäden oder Verletzungen der oberen Bodenschichten durch schwere Baumaschinen, etc. kommen. Zudem könnten temporäre Lagerflächen zu Beeinträchtigungen der umliegenden Vegetation führen. (*Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Fläche, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser*)

- Infolge von Baufahrzeugen und Baumaschinen sowie des allgemeinen Baustellenbetriebs werden sich während der Bauzeit Lärm- und Erschütterungsauswirkungen sowie eine allgemeine Bewegungsunruhe im Baustellenbereich einstellen.
(Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere und Pflanzen)
- Beim Betrieb von Baumaschinen und Baufahrzeugen ist ein Ausstoß von Luftschadstoffen zu erwarten.
(Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Luft / Klima)
- Beim Baustellenbetrieb fallen durch den Betrieb von Baumaschinen sowie durch Bau- und Verpackungsmaterialien Abfälle unterschiedlichster Art an. Nachdem davon ausgegangen wird, dass diese ordnungsgemäß entsorgt werden, sind diese Auswirkungen vernachlässigbar. Bei unvorhergesehenen Unfällen oder Havariefällen (Leckagen, etc.) an Baumaschinen oder -fahrzeugen können sich aber nachhaltige Auswirkungen auf einige Schutzgüter einstellen.
(Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser)

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Durch das gewerblich genutzte Gebiet kann es zu erhöhtem Verkehrsaufkommen und vermehrten Bewegungsunruhen in der direkten Umgebung des Plangebietes kommen. Durch die bereits bestehende gewerbliche Nutzung im Plangebiet sind diese jedoch nicht wesentlich.
(Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Luft / Klima)
- Durch die künftige Beleuchtung (Innen-, Außenbeleuchtung, Straßenbeleuchtungsanlagen, etc.) des Gewerbegebietes kann es zu einer Änderung der derzeitigen Lichtverhältnisse im Plangebiet kommen. Infolge der Ortsrandlage und der bereits bestehenden gewerblichen Nutzung im Plangebiet sind die Veränderungen hierdurch aber nicht wesentlich.
(Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt)
- Im geplanten Gewerbegebiet fallen Abwasser und Abfall an. Diese werden ordnungsgemäß über die gemeindliche Kanalisation bzw. durch die Entsorgungsdienste des Landkreises Augsburg entsorgt.
(Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser)

8.5 Kumulative Auswirkungen und Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind

Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen

In den vorgenannten Kapiteln werden die Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens separat (schutzgutbezogen, bau-, betriebsbedingt, etc.) analysiert. Unter bestimmten Bedingungen besteht die Möglichkeit, dass sich die jeweils differenzierten Beeinträchtigungen miteinander aufsummieren und hierdurch eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist, als die jeweilige Einzelbeeinträchtigung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden für die Nutzungs- und Schutzkriterien im Planbereich nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen, nachdem einzelne Beeinträchtigungen nicht entsprechend hoch prognostiziert werden.

Kumulationswirkung mit anderen Vorhaben und Plänen

Bei der Beurteilung, ob vom Planvorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen, sind auch die kumulativen Wirkungen mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu prüfen.

Im Planungsraum und dessen maßgebendem Umfeld sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine anderweitigen Planungen oder Projekte bekannt, die im Zusammenwirken mit dem geplanten Vorhaben zu einer Summation von Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

Beschreibung von erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind

Im Plangebiet gibt es derzeit keine Nutzungen oder Betriebe, die nach § 50 BImSchG und der 12. BImSchV („Störfallverordnung“) als sogenannte „Störfallbetriebe“ einzuordnen sind. Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikel 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

8.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung das Plangebiet weiterhin gewerblich durch das Erdbauunternehmen der Fa. Weigl genutzt werden. Aufgrund der

bestehenden Nutzung würden sich somit keine wesentlichen Änderungen ergeben. Bauliche Maßnahmen und Erweiterungsmöglichkeiten wären jedoch nicht gegeben.

8.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

8.7.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf einzelne Schutzgüter

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Durch die getroffenen Festsetzungen können die bestehenden Grünflächen an den Grundstücksgrenzen weitestgehend erhalten bleiben bzw. ergänzt werden.

Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser, Schutzgut Fläche

Zur Förderung der Grundwasserneubildung ist sicherzustellen, dass der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasser-durchlässiger Beläge weitestmöglich minimiert wird. Weiterhin wird die Verringerung der Grundwasserneubildungsrate infolge der Bodenversiegelung durch Festsetzungen zur Niederschlagswasserversickerung kompensiert.

Die Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Bodenversiegelung werden auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt.

Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

Durch die bestehende Eingrünung der baulichen Anlagen kann eine verträgliche Einbindung der gewerblichen Bebauung in den Landschaftsraum sichergestellt werden.

Darüber hinaus tragen auch die getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung und Gestaltung der neuen Gebäude zu einer verträglichen Integration in das im Westen benachbarte Gewerbegebiet bei.

8.7.2 Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich)

Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Nutzung auf die Natur und Landschaft, sowie die Ermittlung der zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsflächen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB, wurden für das Plangebiet nach dem „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen

Staatsministerium für Landesentwicklung auf Grundlage des räumlichen Geltungsbereich des Plangebiets ermittelt.

Dabei wurde zunächst der Bestand überschlägig nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft. Beim Bestand handelt es sich um bereits für die Kiesausbeute genutzte Flächen (teilversiegelte Schotterflächen), die als „Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ einzustufen und damit der Kategorie I zuzuordnen sind.

Durch die Planung erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft, der in seinen Auswirkungen erfasst werden muss. Für das Plangebiet ist eine gewerbliche Nutzung mit einem hohen Versiegelungsgrad ($GRZ > 0,35$) vorgesehen, was dem Typ A entspricht.

Daraus ergibt sich die Beeinträchtigungsintensität A I.

Für die neu in Anspruch genommenen Flächen kann bei Festsetzungen zur Pflanzung von Gehölzen und Vermeidungsmaßnahmen im Sinne der Liste 2 des Leitfadens der Kompensationsfaktor innerhalb der angegebenen Spanne 0,3 - 0,6 entsprechend verschoben werden. Infolge der getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung (Gehölzpflanzungen, Flächen mit Bindungen zum Pflanzehalt, interne Ausgleichsflächen, versickerungsfähige Beläge, etc.) wird ein Kompensationsfaktor von 0,5 in Ansatz gebracht.

Die bestehenden Verkehrsflächen der Unteren Griesstraße sowie die internen Ausgleichsflächen, die auch weiterhin erhalten werden und im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 9 planungsrechtlich gesichert sind, werden neutral, d.h. mit dem Faktor 0 eingestuft, da hier kein neuer Eingriff erfolgt bzw. eine Versiegelung bereits vorhanden ist. Nach Abzug dieser Flächen verbleiben ca. 2,02, die im Rahmen der Planung durch neue gewerbliche Bauflächen überplant werden.

Das Ausgleichserfordernis für die neuen Bauflächen beträgt somit ca. **1,01 ha** (ca. 2,02 ha x 0,5).

Der erforderliche Ausgleich kann innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden. Demzufolge wird als Ausgleichsfläche eine Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 558 im östlichen Teilareal des Plangebietes naturschutzfachlich aufgewertet.

Durch die teilweise bereits erfolgte Herstellung einer Streuobstwiese auf einem Teilbereich des Grundstückes Flur Nr. 558 sowie deren Fortführung auf den überplanten Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 556/1 und 557 mit einer Flächengröße von insgesamt 1,28 ha kann der für das Plangebiet ergebende Ausgleichsbedarf von 1,01 ha mehr als erfüllt werden. Die interne Ausgleichsfläche ist in der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 9

festgesetzt und diesem somit planungsrechtlich zugeordnet. Durch die entsprechend festgesetzten Kompensations- und Pflegemaßnahmen auf diesen Flächen (Extensive Mähwiese mit Hochstammpflanzungen aus Obstgehölzsorten) kann den Belangen des Naturschutzes angemessen Rechnung getragen werden.

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) sind befestigte Flächen, Wege und Gebäude zurückzubauen. Die Ausgleichsflächen dienen ausschließlich naturschutzfachlichen Zielsetzungen andere Nutzungen sind auszuschließen.

8.8 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange erforderlich. Es ist zu prüfen, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen.

Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Feldvogelkullisse „Kleinaitingen-Römerseen“. Ausgehend von den vorhandenen Lebensraumpotentialen fungiert das Plangebiet neben dem Vorkommen von Brut- und Nistplätzen typischer Arten der Siedlungsgebiete, auch als (potentielles) Teilhabitat (Nahrungshabitat) für Arten mit größeren Lebensraumansprüchen (z. B. Bussard, Turmfalke, Feldhase). Hinweise auf beurteilungsrelevante Artvorkommen liegen für das Plangebiet aufgrund der vorwiegend bereits gewerblichen Nutzung nicht vor.

Mit der Planung wird nur ein unmaßgeblicher Teil der Lebensstätten der (potentiell) betroffenen Tierarten beeinträchtigt. Der günstige Erhaltungszustand der betroffenen Populationen bleibt trotz der vorgesehenen Eingriffe weiterhin gewahrt. Insgesamt sind nachteilige Auswirkungen auf die jeweiligen lokalen Populationen der betroffenen Arten nicht zu erwarten.

Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz besteht unter diesen Voraussetzungen nicht.

Im Untersuchungsraum wurden auch keine Tier- und Pflanzenarten nachgewiesen, die zwar nach Bundesartenschutzverordnung streng geschützt, jedoch nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgelistet sind. Die Möglichkeit des Vorkommens derartiger Arten im Plangebiet ist mit weitgehender Sicherheit auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Belange stehen somit der Umsetzung des Vorhabens nicht entgegen.

8.9 Planungsalternativen

Der Anlass der Planung liegt in der Bestandsicherung und Erweiterung des ansässigen Erdbauunternehmens Fa. Weigl. Aufgrund der bereits bestehenden Baustrukturen sowie der vorhandenen Erschließung des zu überplanenden Areals ergeben sich keine Planungsalternativen.

8.10 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die vorgenommene Bewertung der Umweltauswirkungen der geplanten gewerblichen und sonstigen Nutzung wurden Erfahrungswerte aus Planungen ähnlicher Art herangezogen. Weiter wurden die Online-Angaben des Landesamts für Umwelt zu Schutzgebieten, Natura 2000-Gebieten, Biotopkartierung und die Angaben des Landesamts für Denkmalpflege zu Bodendenkmälern verwendet.

Die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde auf Grundlage des Bayerischen Leitfadens vorgenommen.

Aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren liegen folgende umweltrelevanten Stellungnahmen und Gutachten vor, die bei der Fortschreibung des Umweltberichtes entsprechend berücksichtigt wurden:

Schutzgut Mensch/Bevölkerung:

- Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Schalltechnische Untersuchung Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord II“, Auftrags Nr. 9105.1/2025 - FB, Stand 28.05.2025, mit Ausführungen zur Geräuschkontingentierung (Gewerbelärm).
- Landratsamt Augsburg, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 10.02.2022, mit Anmerkungen zur Zulässigkeit der Bauschuttrecyclinganlage innerhalb eines Industriegebiets (sehr lärmrelevant und sehr staubrelevant) sowie zur schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH; Empfehlung zum Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

- Landratsamt Augsburg, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 11.02.2022, mit Anmerkungen zur Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung (Gestaltung Ausgleichsfläche) sowie zum Artenschutz (Lage des Plangebiets innerhalb der Feldvogelkulisse „Kleinaitingen-Römerseen“.

Schutzgut Fläche/Boden/Wasser:

- Landratsamt Augsburg, Bodenschutzrecht, Schreiben vom 11.02.2022, und Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Schreiben vom 04.02.2022, mit Anmerkungen zur

Lage des Plangebietes im Bereich der Altlastenverdachtsfläche „Verfüllte Kiesgrube der Fa. Weigl“ (Altlastenkataster Nummer 77200896) und zum Erfordernis einer Orientierenden Untersuchung zur Prüfung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser).

- Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Schreiben vom 04.02.2022, mit Anmerkungen zur Wasserversorgung und zum Grundwasserschutz, zu Altlasten und vorsorgendem Bodenschutz sowie zur Ab- und Niederschlagswasserbeseitigung.

8.11 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Nach § 4 c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Umsetzung der im Gewerbegebiet vorgesehenen Durch- und Eingrünungsmaßnahmen werden von der Gemeinde erstmalig zwei Jahre nach Aufnahme der Nutzung auf dem jeweiligen Grundstück und später nach Bedarf durch Ortsbesichtigung überprüft.

Die Entwicklung der Ökofläche (interne Ausgleichsfläche) wird im Rahmen der wiederkehrenden Pflegemaßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geprüft.

Bei nicht sachgerechter Entwicklung der Gehölz- und Grünstrukturen im Plangebiet sowie im Bereich der internen Ausgleichsfläche ist von der Gemeinde ggf. unter Einschaltung eines Fachplaners in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu klären, welche geeigneten Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

8.12 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf dem bisher durch die Fa. Weigl bereits als gewerbliche Fläche genutzten Areal im Nordosten der Ortslage Kleinaitingen soll eine planungsrechtliche Sicherung und Erweiterung der gewerblichen Nutzung erfolgen. Bei einer Gegenüberstellung der Auswirkungen der Planung zu einer alternativ möglichen Beibehaltung der bereits bestehenden gewerblichen Nutzung zeigt sich, dass aufgrund der Zunahme der Versiegelung des Areals infolge der geplanten gewerblichen Bebauung bei einigen Schutzgütern (Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser) nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Als Ergebnis der Bewertung der Umweltauswirkungen kann festgehalten werden, dass im Gegensatz zur Beibehaltung der bislang gewerblichen Nutzung mit der Realisierung der geplanten Erweiterung der gewerblichen Nutzung eine höhere Nutzungsintensität dieses Areals mit nachhaltigen Auswirkungen auf einige Schutzgüter verbunden ist. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden für die einzelnen gewerblichen Flächen (GE 1 und GE 2) maximal zulässige Lärmkontingente festgesetzt. Durch eine naturschutzfachliche Aufwertung der nicht versiegelten Bereiche sowie durch zusätzliche Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen (wasserdurchlässige Beläge, Regenwasserversickerung über private Grundstücke etc.) können die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Umwelt minimiert werden.

Darüber hinaus werden zusätzlich noch Ausgleichsmaßnahmen (Streuobstwiese) in einer Größenordnung von ca. 1,28 ha zur Kompensation der verbleibenden Umweltauswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzung auf internen Flächen umgesetzt.

9. Denkmalschutz

Aufgrund der seit Jahrzehnten am Standort vorhandenen Nutzung innerhalb des Plangebietes fanden bereits Untersuchungen bzgl. der bekannten Bodendenkmäler statt. Im Bereich der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung innerhalb des Plangebietes erfolgten in diesem Zuge bereits entsprechende Anpassungen der Bodendenkmäler. Innerhalb des Plangebietes sind somit lediglich noch kleine Teilbereiche der Siedlung der jüngeren Latènezeit (D-7-7731-0219) als bekanntes Bodendenkmal kartiert. Da in diesen Teilbereichen künftig kein Eingriff in den Boden stattfindet (Festsetzung als Grün- bzw. Ausgleichfläche), ist auch keine Beeinträchtigung eventuell vorhandener Denkmalsubstanz zu erwarten.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

10. Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche

Im Planungsgebiet befindet sich die Altlastenverdachtsfläche „Verfüllte Kiesgrube der Fa. Weigl“, die im Altlastenkataster unter der Nummer 77200896 geführt wird. Das von der verfüllten Kiesgrube ausgehende Gefährdungspotential für den Wasserhaushalt kann derzeit noch nicht abgeschätzt werden.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Augsburg einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Weitere Untersuchungen (Orientierende Untersuchung nach § 2 Abs. 3 BodSchV), wie vom Wasserwirtschaftsamt angeregt, sind aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich, zumal bei der Wiederverfüllung ausschließlich unbedenkliches Material (Z 0) verwendet wurde, was bei der Fa. Weigl seit dem Jahr 2003 in Tagebüchern auch entsprechend dokumentiert wurde.

Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth ist frühzeitig in die weiteren Erkundungsschritte einzubeziehen. Bau- und Gestaltungsmaßnahmen dürfen im Planungsgebiet nur dann begonnen werden, wenn dadurch die Erkundungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden und die evtl. erforderlichen Sanierungsmaßnahmen uneingeschränkt möglich bleiben.

11. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Deutsche Bahn

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das geplante Bau-/Planungsvorhaben in einem Umkreis von mehr als 200 Metern von aktiven Bahnbetriebsanlagen der Deutschen Bahn AG befindet.

Es wird aufgrund der gegebenen Entfernung davon ausgegangen, dass das Vorhaben keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb haben wird. Vorsorglich wird jedoch auf die Sorgfaltspflicht des Vorhabenträgers hingewiesen. Die geplanten Maßnahmen dürfen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder

Staubentwicklungen sind zu vermeiden. Außerdem ist zu beachten, dass Bahnübergänge durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Darüber hinaus sind folgende Hinweise zu beachten:

- Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
- Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, -immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt (CU), Projekte Lärmschutz, Caroline-Michaelis-Straße 5-11, 10115 Berlin.
- Eine Betroffenheit von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen im Umkreis von mehr als 200 Metern zu den DB Liegenschaften ist nicht bekannt. Ein sicherer Ausschluss kann allerdings nicht erfolgen. Falls im Baubereich unbekannte Kabel aufgefunden werden, ist die DB AG, DB Immobilien, unverzüglich zu informieren.
- Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen. Die notwendigen Antragsunterlagen hierzu finden Sie online unter: www.deutsche-bahn.com/de/geschaefte/immobilien/Verlegung_von_Leitungen-1197952
- Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderlichen Angaben zu ergänzen und erneut zur Stellungnahme vorzulegen.
- <https://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/Leistungsspektrum/Eigentuemervertretung-1198004>

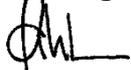
12. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Bauflächen	2,02	55,0
Gewerbegebiet	2,02	55,0
Verkehrsflächen	0,04	1,1
Öffentliche Verkehrsflächen	0,04	1,1
Grün- und Freiflächen	1,61	43,9
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	0,33	9,0
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1,28	34,9
Gesamtfläche	3,67	100,0

13. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Östlich des Unteren Griesweges“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:
Kissing, 16.07.2025



ARNOLD CONSULT AG